

Referat frå omframtr årsmøte i Ran Seilforening

20. oktober 2011 i klubbhuset i Anglevik

Møtet opna kl. 1905
Tilstades: 30 medlemmer

Leiar i Ran Seilforening Svein Holmefjord opna møtet og gjekk gjennom saklista:

1. Godkjenning av innkalling og saklista

Det var ingen merknader til innkallinga eller saklista

Val av ordstyrar, referent, to stemmeteljarar og to personar til å signera møteboka.

- Christine Knutsen vart valt til ordstyrar.
- Kjell Magnus Økland vart valt til referent.
- Erling Iversen og Børre Børresen vart valt til stemmeteljarar.
- Elin Brakstad Smith og Claes Victor Smith vart valt til å signera møteboka.

2. Sal av Damsgårdveien 101

a) Historien bak eigdommen Damsgårdveien 101

Rolf Hermansen presenterte kortversjonen for kvifor Ran Seilforening i dag er i posisjon til å selja denne eigdommen.



Verftet

Fra høsten 1895 leier RAN en av skipsbyggemester Christian Dekkes sjøboder på Verftet. Da United Sardine Factory etablerer seg der i 1910 fører dette med seg noen år med skiftende lagringsplasser for båtene i laget, men hovedbasen er i Dokken og på vestsiden av Damsgårdssundet, uten at det var noe eierskap knyttet til dette området. Behovet for egen havn og opplagplass var imidlertid stort. Etter en orkan i 1918, der flere av lagets båter ble skadet og tildels ødelagt, ble arbeidet med å skaffe opplagplass for båtene intensivert, og et nøstefond etablert.



Sandviksboder 57

I 1924 kjøpte RAN Sandviksboder nr 57. Bodene ble i hovedsak benyttet som opplagplass for Oselvare i vinterhalvåret, men var på ingen måte velegnet til formålet. Det var heller ikke noe havneanlegg knyttet til denne boden. Det ble derfor tatt kontakt med Bergen kommune for å finne en velegnet tomt til et nøst og havneanlegg. Parallelt ble en god del av seilaktiviteten flyttet ut til Anglevik, der laget hadde etablert seg med hytten "Ranheim" allerede i 1903.



Thormøllensgate 3 A

Rundt 1940 tallet forhandlet et utvalg fra RAN med Bergen kommune om å leie deler av eiendommen Thormøllensgate 3 A på 99 år. Under denne prosessen kom det henvendelse fra firma As P. G. Rieber om å overta Sandviksboder nr 57. Utvalget gjorde det utrolige kunststykke at RAN fikk overta deler av Thormøllensgate 3 A vederlagsfritt som eier. Samtidig ble Sandviksboder nr 57 solgt til Rieber for kr 30 000,- i 1945. Salgsummen inngikk i nøstefondet.



Ran-nøstet

I 1945 var det ingen mulighet for å bygge båtnøst på tomten i Thormøllensgate, fordi byggetillatelse bare ble gitt til "livsviktige bygninger" like etter krigen. I denne perioden ble det også ivret for å bygge båtnøst i Anglevik, der RAN var i besittelse av en stor landeiendom og med en betydelig utvidelse av lagshytten "Ranheim". På ekstraordinært årsmøte i 1950, ble det besluttet å bygge båtnøst i Anglevik.



Damsgårdsveien

Tomten i Thormøllensgate ble dermed liggende ubenyttet som en form for kapitalreserve. Det ble etablert en egen komité for å håndtere tomtearealet. På 1960-tallet kom denne komiteen opp med ideen om å leie ut tomten til oppføring av industribygg. Dette satte Bergen kommune seg imot, samtidig som presset på dette tomtearealet økte. I 1963 sendte komiteen for Thormøllensgate brev til Bergen kommune om å makeskifte Thormøllensgate 3 A med et sjøareal på motsatt side av Puddefjorden. I 1964 besluttet Bergen kommunestyre at de to tomtene skulle makeskiftes. Dermed ble RAN eier av Damsgårdsveien 101, til en tomteverdi av kr 304 700,-. Etter dette har tomten vært utleid i form av festeavtaler med forskjellige firmaer. Festeavtalene har gitt RAN verdifulle årlige inntekter og et klart verdigrunnlag for låneopptak til utbygging av anlegget i Anglevik.

For mer detaljert informasjon, se jubileumsboken "Dog seiler vi ei blot til lyst" Båtlaget RAN 1894 – 1994, Helge Kaurin Nilsen 1994.

b) Forhandlingane med BOB

Svein Holmefjord uttrykte fyrst takksemd til tidlegare generasjonar tillitsvalde i Ran og orienterte så om forhandlingane med Bergen og Omland Boligbyggelag, som eit forhandlingsutval har ført på vegner av Ran Seilforening dei siste åra. Medlemmer i dette forhandlingsutvalet har vore Rolf Hermansen, Jan Henrik Nordeide og Svein Holmefjord.

Festekontrakten, opprinnelig etablert med Bergens Mekaniske Verksteder i 1966, sier at festeavgiften skal reguleres hvert 5 år. Sist regulert i 2002, utsatt i 2007 i påvente av behandling av reguleringsplanen for området. Grunnlag for regulering skal skje på grunnlag av privat takst, jf. pkt. 2 i avtalen. I 1964 ble eiendommen taksert til kr. 304.700.

I 2003 starter BOB arbeid med reguleringsplan for boliger for eiendommene Damsgårdsveien 99 og 101. Nabovarsel om reguleringsplanarbeid ble sendt Ran i 2006.

Møte med BOB ble avholdt i februar 2008. På dette tidspunkt var imidlertid ikke reguleringsplanen ferdigbehandlet/godkjent av kommunen. Avtale om utsettelse av forhandlingsmøte om festeavgift til planen er godkjent. Blir informert om at justert forslag til plan vil bli sendt inn til kommunen i løpet av våren 2008.

BOB gjør avtale med Atle Halvorsen om kjøp av naboeiendommen til Ran, Damsgårdsveien 99 (Gnr. 158 – bnr. 93 og 842). Avtalt pris er basert på salgbart boligareal og næringsareal som kan bygges på eiendommene.

Gnr. 158 – bnr. 93 ble overskjøttet til BOB 7/7 2010 for kr. 21 732 000. Areal ca. 3.800 m²

Festekontrakten mellom Ran og Atle Halvorsen blir overført til BOB i 2010. BOB betaler halvårlig festeavgift på kr. 62.500.

Reguleringsplanen for eiendommene blir endelig godkjent av kommunen sommer/høst 2010.

Møte mellom BOB og Ran 11/11 2010. Formål: justering av festeavgiften i henhold til Festekontrakten. (Tilstede fra Ran: Rolf, Jan Henrik og Svein). Ran overleverer 2 takster på eiendommen Damsgårdsveien 101, henholdsvis Reidar Frydenbø takst og Geir Aage Hoem takst. Disse takster blir avvist av BOB med begrunnelse i at de bygget på feil grunnlag. Partene er enig om å innhente nye takster fra uhildede takstmenn.

Ran gir takstopdrag til takstmann Yngve Johansen i november 2010. Johansens takst kommer 25/01 2011. Dette er et omfattende takstdokument. Johansens juridiske betraktninger blir også oversendt advokat Gunnar Sæthre for vurdering. Yngve Johansen kommer til at Rans eiendom, Damsgårdsveien 101, har en verdi på kr. 10,4 mill. Gunnar Sæthre gir tilbakemelding på at Johansens juridiske vurderinger er god juss, men at det er liten rettspraksis på området og at det alltid usikkerhet om endelig utfall dersom rettslig behandling.

Takst blir oversendt BOB

Ran mottar takst i slutten av januar 2011 fra BOB-oppnevnt takstmann Johan Lauvås. Denne takst konkluderer med kr. 4 mill.

Møte med BOB 8/2 2011. (Tilstede fra Ran: Rolf, Jan Henrik og Svein) Takstene blir gjennomgått. Det blir ikke enighet om grunnlaget for festeavgift.

Møte med BOB 5/4 2011. (Tilstede fra Ran: Rolf, Jan Henrik og Svein) Det ble på dette fremsatt en forespørsel fra BOB på kjøp av eiendommen til Ran på kr. 7,2 mill.

BOBs forespørsel på kr. 7,2 mill. blir av Rans styre oppfattet som et konstruktivt forslag, men beløpet måtte justeres til noe nærmere kr. 10 mill. som taksten fra Yngve Johansen viser. Dette blir fremsendt til BOB i e-post 13/4-2011.

BOB avviser vårt ønske om nærmere kr.10 mill. i kjøpesum i e-post av 13. april og partene konkluderer med at partene står langt fra hverandre. Partene blir enige om at nytt møte må avholdes etter påsken.

Møte med BOB 8/6 2011. (Tilstede fra Ran: Rolf, Jan Henrik og Svein). Møtet er konstruktivt og BOB legger frem en ny verdivurdering v/ Ole Herbrand Kleppe. Denne er basert på de samme m² priser som er avtalt mellom Atle Halvorsen og BOB og hensyntagen til tomtenes størrelse. Detaljprosjekteringen viser nå at Rans eiendom er noe mindre enn målebrevet for eiendommen uttrykker, ca. 185 m² av tomten ligger i sjø og denne får BOB ikke anledning å benytte av kommunen, hverken til uteareal eller bygning. Følgelig utgjør Rans eiendom av det totale areal kun 23,7 % ikke 27,6 % som tidligere antatt. BOB samlede prosjekterte bygningsmasse, bolig (10.240 m² BRA-S) og næring 2303 BRA-S), vil gi en tomteverdi på kr.30.111.121 iht. avtalen med Atle Halvorsen. Rans andel av dette er 23,7 % som gir kr.7.136.336.

BOB fremsetter i møte et muntlig forslag/tilbud på kr. 7 mill. som de presenterer å være generøst. BOB presiserer at forslaget må styrebehandles av BOB. BOB lover å fremsette dette tilbud skriftlig innen kort tid og i god tid før sommerferien.

Formelt tilbud kommer fra BOB 15/09 2011 på kr.7.050.000. Dette er basert på ovennevnte verdivurdering på kr. 7.16.336, men fratrukket halvparten av dokumentavgift på 2,5 % til Staten.

Dinest vart BOB sitt tilbud av 15. september presentert:

RAN Seilforening Mildeveien 46 5259 Hjellosestad			
Deres ref.:	Vår ref.:	Dato: 15.09.2011	
VEDR. TILBUD PÅ KJØP AV DAMSGÅRDSVEIEN 101- GNR 158, BNR 95 .			
Viser til tidligere møter og til tidligere levert notat av 3.06.2011 vedr. verdivurdering av ovennevnte eiendom.			
Vi- BOB Eiendomsutvikling AS -tilbyr oss med dette å kjøpe ovennevnte eiendom for kr 7.050.000.			
Tilbudet er basert på en beregnet verdi angitt i vårt notat av 3.06.2011 på kr 7.136.336. Dokumentavgiften for overskjøting er på 2,5%. Vi er av den oppfatning at dette bør selger og kjøper likeverdig bære forpliktelsene for. Andelen til RAN trekkes fra kjøpesummen, og tilbudet avrundes til kr 7.050. 000. BOB betaler da dokumentavgiften i tillegg til kjøpesummen. Advokatkostnader til utarbeidelse av kjøpekontrakt betales av kjøper.			
Vedr. festeavgift har vi mottatt faktura for perioden frem til 15.09.2011 på kr 62500,- Denne blir betalt i løpet av noen få dager grunnet implementering av nytt IKT system. Kjøpesummen på kr 7.050.000 blir betalt senest 31.12.2011. Etterslep på festeavgift beregnes ut fra antall dager fra 15.09.2011 og frem til utbetaling. Dette som en del av ovennevnte tilbud.			
Tilbudet er endelig fra oss.			
Med vennlig hilsen			
			
Tor-Magne Birkeli Utbyggingsdirektør BOB			
Vedlegg av 3.06.2011			
Bergen og Ormegn Boligbyggelag Nygårdsveien 13 / 15 Postboks 7280, 5020 Bergen	Kundesenter: 55 54 74 00 E-post: postinfo@bob.no Internett: www.bob.no	BOB-megleren: faks 55 54 74 73 Adm/utbygging: faks 55 54 75 00 Bolig/drift: faks 55 54 74 11	Giro: 5205 06 42550 Foretaksnummer: NO 948 383 268 Autorisert Regnskapsførerelskap

Svein Holmefjord viste så kartet frå reguleringsplanen og orienterte kort om BOB sine byggeplanar langs vestsida av Damsgårdsundet. Forhandlingsutvalet si innstilling til styret om å tilrå sal er samrøystes. Styret si tilråding til årsmøtet om å tilrå sal er òg samrøystes.

c) Budsjett 2012-2015 ved sal/ikkje sal

Jan Henrik Nordeide presenterte to ulike økonomiske scenarior for Ran Seilforening sitt driftsbudsjett for 2012 og 2015 ved evt. sal eller ved framleis eigarskap av Damsgårdveien 101. Sjølv om det er mange uvisse tal, er biletet at det vil vera økonomisk vesentleg tyngre å driva Ran Seilforening frå 2015 av då laget må byrja å betala på lån som fram til dess er avdragsfrie. Jan Henrik Nordeide avslutta med at hans sterke tilråding var å selja Damsgårdveien 101.

d) Spørsmål og ordskifte

Det vart så opna for spørsmål og ordskifte. Fyrst vart det stilt spørsmål om det må betalast skatt av gevinsten frå salet. Forhandlingsutvalet sin klare oppfatning er at det er lite realistisk at Ran Seilforening må betala skatt på salsgevinsten. Den økonomiske stoda til laget vil uansett vera betre med salsgevinst som det må skattast av enn festeavgift og ingen salsgevinst. Passerer festeavgifta ein viss storleik må det skattast av den òg.

Forhandlingsutvalet understreka at før omreguleringa av området var ein realistisk salssum for Damsgårdveien på kanskje 2 millionar, og for berre nokre få år sidan vart det ein uttalt haldning i laget sitt styret at ein ville vera godt nøgd med ein salssum på 4-5 millionar. Det vart òg understreka at dersom saka går til rettsapparatet i form av voldgiftssak eller ekspropiasjon er det ikkje gitt at Ran Seilforening vil sitja att med større gevinst enn ved sal til BOB i dag. Vidare vart det understreka at inntektene frå Damsgårdveien har gått frå å utgjera omlag 30 % av Ran Seilforening sine brutto inntekter til i dag å utgjera vel 8 %.

Forhandlingsutvalet fekk ros for å ha klart å heva BOB sitt tilbod frå 4 til over 7 millionar. Fleire talarar understreka at tilbodet gjeld no og ein må våga å slå til. Det vart òg understreka at det er lite realistisk å få til eit betre tilbod frå ein annan eigedomsutviklar då tomte i Damsgårdveien ligg så nært inntil og delvis under Puddefjordsbrua.

Fleire personar frå styret uttalte at ein kunne sjølvstykke ynskt seg ein større salssum, men at det i dette tilfellet ikkje ser ut til å vera råd å pressa meir ut av BOB. Det vart òg understreka at med sal vil Ran vera ein organisasjon med svært god økonomi, noko som bør kunne gjera det lettare å rekruttere personar til tillitsverv og kanskje ta eit gjenval eller to.

Årsmøtet var samde om at med inntektene frå dette eigedomssalet vil ein få glimrande høve til å reindyrka det som laget skal driva med: *å drive seilspport*

e) Avrøysting

Ein gikk så til avrøysting om fylgjande vedtak:

Ekstraordinært Årsmøte i Ran Seilforening, arrangert 20.10.2011, vedtar å akseptere kjøpstilbud fra BOB av 15.09.2011 på Rans eiendom i Damsgårdveien 101 i Bergen Kommune til kr. 7.050.000, med salgsoppgjør innen 31.12.2011.

Salgsgevinst skal anvendes til nedbetaling av Ran Seilforenings lån på anlegget i Angleviken.

Stemmeteikn vart gitt ved handsopprekking. Vedtaket vart samrøystes vedteke.

Dette eigedomssalet kan ein seia avsluttar Ran Seilforening sin flytteprosess frå Bergen sentrum til Anglevik. Denne prosessen startar alt i 1903 med bygging av *Ranheim* og skyt fart med Ran-naustet i 1954 og vedtaket i 1975 om å flytta til *Anglevik for godt*.

Møtet heva 20.25

Sandsli 21. oktober 2011

Kjell Magnus Økland
Referent

Stad og dato: *Bergen, 25.10.2011*

Elin Brakstad Smith
Elin Brakstad Smith

Stad og dato: *Bergen, 25.10.2011*

Claes V. Smith
Claes Victor Smith

